DETALJPLANEGUIDEN

HUR DU LÄSER OCH FÖRSTÅR EN DETALJPLANEKARTA

INLEDNING

En detaljplan består av en planbeskrivning och en plankarta. Planbeskrivningen är vägledande. Den beskriver planens bakgrund, förutsättningar och genomförande. Plankartan är ett juridiskt bindande dokument. Den tar kommunen fram för att bestämma hur mark och vatten ska användas inom planområdet.

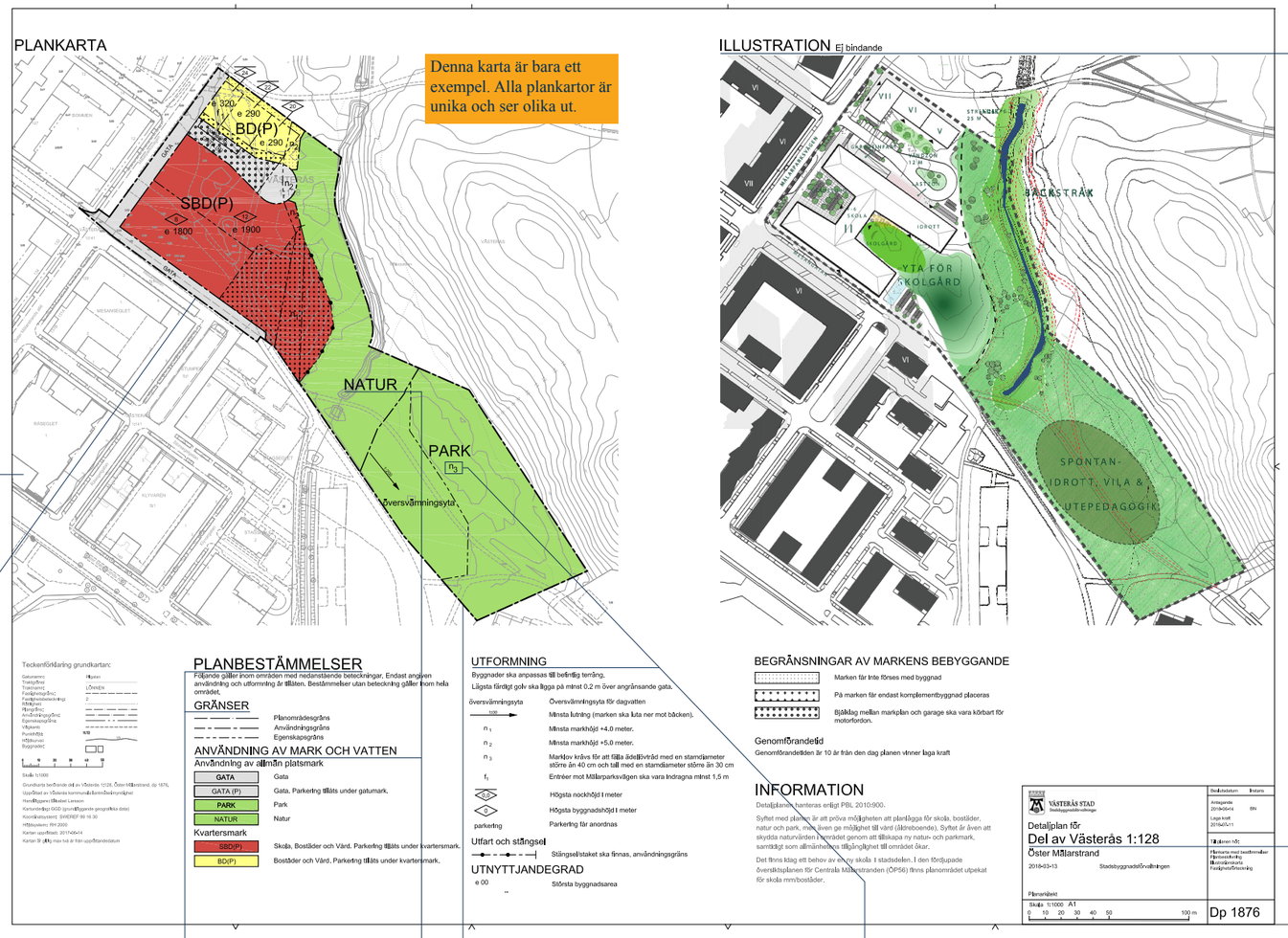
På plankartan finns bestämmelser som visar bland annat vilken användning byggnader ska ha, hur höga de kan bli eller var det inte får byggas alls. Bestämmelserna finns under eller bredvid kartan. Plankartans områden kan vara allmän platsmark som är offentlig, kvartersmark som är privat eller vattenområden. De bestämmelser som finns i en gällande detaljplan ska sedan följas när bygglov prövas.

KARTANS TVÅ LAGER

En plankarta består av två huvudsakliga lager. Grundkartan och själva planen med dess nya användning.

Grundkartan ligger underst i planen och visar hur området ser ut innan planen byggs. Dess linjer är tunna och grå och visar bland annat höjdkurvor, vägar och befintliga byggnader. Grundkartans beteckningar finns i en teckenförklaring under eller bredvid kartan.

Själva **planen** med dess bestämmelser ligger ovanpå grundkartan. Planlinjerna är svarta och tjockare än grundkartans. Det är de symboler, bokstäver, färger, ord och mönster som finns inom de olika områdena i planen som bestämmer hur dessa ska användas och i viss mån se ut.



PLANBESTÄMMELSER

Detaljplaner reglerar bebyggelse och byggnadsverk samt hur mark och vatten ska användas. Det står i plan- och bygglagen. Genom planbestämmelser bestäms hur denna användning får ske. Bestämmelserna är uppdelade i flera kategorier med en tydlig hierarki som visas genom olika gränslinjer.

PLANOMRÅDE

Planområdesgränsen står högst bland planens bestämmelser. Gränsen visar inom vilket område som detaljplanen gäller.

ANVÄNDNINGSBESTÄMMELSER

Näst högst i hierarkin är de områden som anger vad som ska finnas i de olika delarna av planen. Dessa områden är markerade med färg och stora bokstäver. Till exempel betyder gult fält och BD att det är ett område där det får byggas bostäder och lokaler för vård. På allmänna platser står användningen utskriven i hela ord, såsom PARK.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER

Dessa bestämmelser reglerar hur områden ska byggas eller användas. Exempel kan vara byggnaders höjd, hur stor exploatering som tillåts, takvinklar eller var i en park det ska finnas en lekplats. Egenskapsbestämmelser gestaltas med linjer, symboler, mönster och text med små bokstäver.

ILLUSTRATIONSPLAN

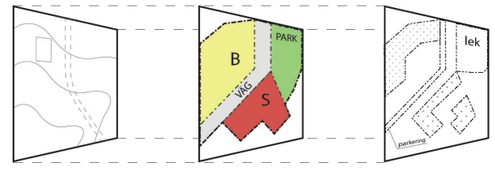
På många, men inte alla, plankartor finns även en illustrationsplan. Denna plan ska tolkas som en tänkbar illustration över hur planens byggnader och platser kan utformas.

Illustrationsplanen visar hur det kan byggas utifrån planens bestämmelser, **men inte nödvändigtvis hur slutresultatet blir.** Plankartan kan ge möjlighet till en annan utformning och vissa ändringar kan också göras i skedet för bygglov.

PLANINFORMATION

Här står det bland annat vilka fastigheter planen gäller och var planområdet ligger. Samt vilket skede (till exempel samråd) den är i och vilka övriga handlingar som tillhör planen. Här finns också planens skala och skalstock så det går att se hur stora dess avstånd är i verkligheten.

HIERARKI OCH LAGER



ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Planer kan också ha administrativa bestämmelser. I dessa bestäms bland annat hur lång genomförandetid en plan har, ägandeförhållanden och villkor för planens genomförande.

VÄSTERÅS STAD
Stadsbyggnadsförvaltningen

Mer information om hur detaljplaner och planprocessen fungerar kan du få på Västerås stads hemsida. Om du vill veta mer om olika planbestämmelser har även Boverket utförlig vägledning.